



COMUNE DI CASSANO SPINOLA

Piazza XXVI Aprile, 9 – 15063 CASSANO SPINOLA (AL) - Tel. (+39)0143 47117 - Fax (+39)0143 477285

protocollo.cassano.spinola@cert.ruparpiemonte.it -Codice Fiscale/Partita IVA: 02558190068

AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI N.RO TRE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASSANO SPINOLA, SITE IN LOC. GAVAZZANA, VIA C. BATTISTI 73

Il Comune di Cassano Spinola rende noto che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. TRE unità immobiliari di proprietà del Comune di Cassano Spinola, da destinarsi ad uso abitativo. Successivamente, presso la Sala Consiliare del Municipio, sita a Cassano Spinola, in Piazza XXVI Aprile 9, si procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni, all'assegnazione in regime di locazione delle unità immobiliari sopra citate. Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

- 1) DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, CANONE E DURATA LOCAZIONE:** le unità immobiliari del presente avviso sono ubicate in via Cesare Battisti 73, loc. Gavazzana, e hanno destinazione d'uso abitativa; hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via; fanno parte di un unico manufatto, la cui struttura è del tipo misto con muratura portante, facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo, copertura con travi in legno e manto misto klinker/coppi antichi. Di seguito si riporta descrizione dettagliata:
- l'unità immobiliare, identificata al FG. 2, MAPP.933, SUB.5, è posto al piano primo, con accesso da scala privata esterna; ha una superficie totale di 46 mq ed è composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; l'alloggio è parzialmente ammobiliato; è dotato di impianti autonomi, le cui utenze dovranno essere volturate a nome del futuro conduttore; l'appartamento è sprovvisto di impianto antenna/digitale/satellite; nell'ambito della presente procedura d'evidenza pubblica verrà identificato come **"BILOCALE1"**,
 - l'unità immobiliare, identificata al FG. 2, MAPP.933, SUB.2, è posto al piano terra, ha una superficie totale di 46 mq ed è composta da soggiorno con angolo cottura, cucinotto e bagno; l'alloggio è parzialmente ammobiliato; è dotato di impianti autonomi, le cui utenze dovranno essere volturate a nome del futuro conduttore; l'appartamento è sprovvisto di impianto antenna/digitale/satellite; nell'ambito della presente procedura d'evidenza pubblica verrà identificato come **"MONOLOCALE1"**,
 - l'unità immobiliare, identificata al FG. 2, MAPP.933, SUB.4, è posta al piano primo, con accesso da scala privata esterna, ha una superficie totale di 48 mq ed è composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; l'alloggio è parzialmente ammobiliato; è dotato di impianti autonomi, le cui utenze dovranno essere volturate a nome del futuro conduttore; l'appartamento è sprovvisto di impianto antenna/digitale/satellite; nell'ambito della presente procedura d'evidenza pubblica verrà identificato come **"BILOCALE2"**;

Sono allegate al presente avviso l'estratto complessivo e le planimetrie, così da consentire una migliore comprensione della collocazione delle unità rispetto all'edificio complessivo, **ALLEGATO 1**.

Per le unità immobiliare “**BILOCALE1**” e “**BILOCALE2**” il canone a base di gara è stabilito in **€/mese 220,00** (duecentoventi/00).

Per l'unità immobiliare “**MONOLOCALE1**” il canone a base di gara è stabilito in **€/mese 180,00** (centottanta/00).

L'importo offerto dovrà essere superiore a quello posto a base di gara.

Sono escluse dal canone tutte le spese relative alle utenze che saranno da volturare e totalmente a carico del conduttore.

Il contratto avrà decorrenza dal **01/11/2025** ed una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di **QUATTRO anni** con rinnovo automatico per ulteriori QUATTRO anni se il conduttore non farà valere una delle condizioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978 o se il conduttore non recede.

2) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento con l'Ufficio tecnico (tel. 014347117) gli immobili oggetto del presente Avviso.

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) soggetti aventi Cittadinanza italiana o di Stato aderente all'Unione Europea; i cittadini di uno Stato non aderente all'Unione Europea sono ammessi se titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o di permesso di soggiorno in corso di validità alla data di emanazione del bando e ai sensi della vigente normativa;
- b) persone fisiche di almeno 25 anni d'età alla data della pubblicazione del presente Avviso;
- c) soggetti che non si trovino in situazioni che possano comportare la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) documentazione attestante il reddito stabile e sufficiente del precedente triennio (2024-2023-2022) a garanzia dell'effettiva capacità economica necessaria, come per esempio copia di contratto di lavoro e relative buste paga o, nel caso di liberi professionisti, la dichiarazione dei redditi dell'ultimo triennio.

4) DEPOSITO CAUZIONALE

I concorrenti che risponderanno al presente Avviso, prima di presentare istanza, dovranno costituire, pena l'esclusione, un **deposito cauzionale provvisorio** pari ad 1/12 del canone annuale offerto, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso potrà essere costituito tramite bonifico bancario su conto corrente con IBAN n. IT54E0623048140000046557022, intestato alla Tesoreria del Comune di Cassano Spinola, con causale “*nome, cognome, identificazione appartamento*” oppure tramite PagoPa con applicazione Cittadino Digitale, con percorso *Cassano Spinola -> Pagamento Spontaneo -> Diritti vari -> con medesima causale “nome, cognome, identificazione appartamento”*.

Il deposito cauzionale provvisorio sarà trattenuto solo per il concorrente al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del **deposito cauzionale definitivo pari a 2/12** del canone annuale, da corrispondere prima della stipula del contratto di locazione, saldando, con le modalità di cui sopra, la differenza rispetto al deposito cauzionale provvisorio. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale provvisorio verrà restituito entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, previo nulla osta rilasciato dal Servizio Tecnico alla Tesoreria Comunale. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale, di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

5) DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione saranno in seguito dettagliatamente contenute nel contratto d'affitto da stipulare. Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta

e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario. L'aggiudicatario non potrà sublocare l'unità immobiliare assegnata.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione **ALLEGATO 2**, la dichiarazione d'offerta **ALLEGATO 3** e la **relativa documentazione, come sotto-indicata**, dovranno essere trasmessi, dai soggetti interessati, secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano, in UNICA BUSTA CHIUSA presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cassano Spinola negli orari di apertura al Pubblico, lunedì dalle 10:30 alle 13:00, martedì dalle 09:00 alle 12:00, mercoledì dalle 15:30 alle 18:00, giovedì dalle 09:00 alle 12:00 e venerdì dalle 09:00 alle 12:00; la busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata dal concorrente, con all'esterno, la dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N.RO 3 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASSANO SPINOLA";

oppure

- UNICA BUSTA CHIUSA trasmessa tramite raccomandata A/R indirizzata a Comune di Cassano Spinola, Piazza XXVI Aprile 9 (AL) 15063, con le stesse modalità di cui sopra;

oppure

- UNICO FILE PDF firmato o digitalmente o con firma olografa e scansione del documento di identità in corso di validità, da inviare all'indirizzo certificato protocollo.cassano.spinola@cert.ruparpiemonte.it, se il concorrente è in possesso di indirizzo di posta elettronica certificata, o alla mail ordinaria protocollo@comune.cassanospinola.al.it, se ne è sprovvisto.

Le istanze potranno essere presentate a partire dalle **12:00 del giorno successivo alla data di pubblicazione del presente bando e fino alle ore 12:00 del 30 settembre 2025**.

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile; l'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammetterà plichi presentati successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

La documentazione da consegnare dovrà essere la seguente:

- istanza di partecipazione redatta in lingua italiana, sottoscritta (pena l'esclusione) e firmata, solo ed esclusivamente sul modello **ALLEGATO 2**
- offerta economica **ALLEGATO 3**
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio;
- fotocopia del permesso/carta di soggiorno (ove richiesto)
- documentazione attestante il reddito stabile e sufficiente del precedente triennio (2024-2023-2022) a garanzia dell'effettiva capacità economica necessaria, come per esempio copia di contratto di lavoro e relative buste paga o, nel caso di liberi professionisti, la dichiarazione dei redditi dell'ultimo triennio.

7) AGGIUDICAZIONE

Il Responsabile dell'Area Tecnica, scaduti i termini, procederà all'acquisizione delle istanze, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso; il tutto avverrà alla presenza di due testimoni, in seduta pubblica, presso la sala municipale del Comune di Cassano Spinola in Piazza XXVI Aprile 9.

L'aggiudicazione, provvisoria, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone mensile posto a base di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare, provvisoriamente, i beni in locazione anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, l'Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un'offerta migliorativa, fissando un tempo massimo di cinque giorni, aggiudicando l'immobile all'offerta economica più alta. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte ad accertare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare le unità immobiliari. Della seduta di acquisizione delle istanze, verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante necessario provvedimento.

L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'effettiva locazione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, sottoscrizione contratto etc.) che dovrà essere formalizzate in seguito da parte dell'Amministrazione Comunale e del soggetto interessato.

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Cassano Spinola, il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste totalmente a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno. L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria. In tale caso, il Comune di Cassano Spinola avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Il contratto di locazione sarà stipulato dal Comune solo dopo l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo le normative vigenti. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto di locazione, causati dalle operazioni tecnico-catastali necessarie per redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

9) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è possibile rivolgersi al Foro territorialmente competente.

10) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione della suddetta unità immobiliare.

Esso sarà pubblicato, a partire dalle ore 12:00 del giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso e sino alle ore 12:00 del 30 settembre 2025, all'Albo Pretorio on line del Comune di Cassano Spinola sul sito Internet dell'Ente <https://www.comune.cassanospinola.al.it/it-it/amministrazione/atti-pubblicazioni/albo-pretorio> e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori TRENTA giorni; per assicurare la massima visibilità e quindi garantire la trasparenza del procedimento, sarà pubblicizzato nei modi e con gli strumenti a disposizione dell'Ente di Cassano Spinola, ovvero nella Sezione Avvisi/news e inviato alle altre Amministrazioni Comunali, oltreché pubblicato sui profili social del Comune;

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Silvia Bailo; per informazioni contattare il numero 014347117 o l'indirizzo mail silviabailo@comune.cassanospinola.al.it

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi dell'art. 13 Decreto Legislativo 196/2003 e Reg. 679/2016 (GDPR) e ss.mm.ii.- Legge 7 agosto 1990, n. 241 – D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

a) i dati dichiarati sono utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'avviso in oggetto e per le finalità strettamente connesse; il trattamento viene effettuato sia con strumenti cartacei sia con elaboratori elettronici a disposizione degli uffici;

b) il conferimento dei dati ha natura obbligatoria;

c) i dati personali forniti possono costituire oggetto di comunicazione nell'ambito e per le finalità strettamente connesse al procedimento relativo all'avviso, sia all'interno degli uffici appartenenti alla struttura del Locatario, sia all'esterno, con riferimento a soggetti individuati dalla normativa vigente;

e) il Titolare garantisce all'interessato i diritti di cui all'art. 7 D.lgs. 196/2003 e pertanto l'interessato:

1) ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano; 2) ha

il diritto di ottenere indicazioni circa l'origine dei dati personali, finalità e modalità di trattamento, logica applicata per il trattamento con strumenti elettronici, estremi identificativi del Titolare e responsabili, soggetti ai quali i dati possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza;

3) ha il diritto di ottenere l'aggiornamento, la rettificazione e, quando vi ha interesse, di integrazione dei dati e, inoltre, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, il blocco dei dati, l'attestazione che le operazioni che precedono sono state portate a conoscenza di coloro ai quali i

dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rileva impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; 4) ha il

diritto di opporsi, in tutto o in parte e per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo

riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
Titolare del trattamento dei dati nell'ambito dell'avviso e dell'istanza di richiesta è il Comune di Cassano Spinola.

Cassano Spinola, 08/08/2025

Il Responsabile del Servizio tecnico
Geom. Marcello Bocca